

## **Feri ratet RREEF Fonds grundbesitz europa und grundbesitz global mit sehr gut (A)**

- **Vor-Ort Prüfung von Immobilien durch Feri-Experten bestätigt Angemessenheit der Immobilienwerte**
- **Managementqualität hervorragend (AA)**

**Bad Homburg, 01. September 2009** – Feri hat die beiden offenen Immobilienfonds grundbesitz europa und grundbesitz global der RREEF Investment GmbH mit der Gesamtnote sehr gut (A) bewertet. „Insbesondere der grundbesitz europa zeichnet sich durch einen hohen Anteil an langfristig gebundenem Anlegerkapital aus. RREEF hat als einzige Gesellschaft eine eigene Anteilklasse für institutionelle Anleger mit einer Mindesthaltedauer und einer 12-monatigen Kündigungsfrist eingeführt“, sagt Wolfgang Kubatzki, Leiter Rating & Valuation bei Feri EuroRating Services. Das Fondsrating für offene Immobilienfonds umfasst eine Bewertung der vier Komponenten Performance, Immobilienportfolio, Finanzstrukturen und Managementqualität, die jeweils mit unterschiedlichem Gewicht in das Gesamtergebnis einfließen. „Im Zuge der Bewertung der beiden Fonds hat Feri einen wesentlichen Teil des Immobilienportfolios vor Ort geprüft“, so Kubatzki.

### **Performancebewertung grundbesitz europa sehr gut (A)**

Der grundbesitz europa erzielt eine sehr gute Rendite bei weit unterdurchschnittlichem Risiko. Feri bewertet die Performance des Fonds mit sehr gut (A). Insbesondere die 3-Jahres-Rendite ist mit 8,95 Prozent p.a. überragend. Die 1-Jahres-Rendite liegt mit 4,5 Prozent über dem Peergroup-

Durchschnitt (3,62 Prozent). Auch der mit 60,9 Prozent hohe steuerfreie Anteil der Ausschüttung in 2008 wird von Feri positiv gewertet.

### **Immobilienportfolio grundbesitz europa weit überdurchschnittlich (B+)**

Bei der Prüfung des Immobilienportfolios untersucht Feri die Standort- und Objektattraktivität, die Vermietungssituation und die Bewertung der Immobilien. „Bei der Bewertung der Immobilien haben Feri-Sachverständige vor Ort Mikrostandort und Gebäudequalität begutachtet“, erklärt Kubatzki. Der grundbesitz europa weist eine weit überdurchschnittliche Diversifikation der Standorte auf bei gleichzeitig weit überdurchschnittlicher Standortattraktivität. Die Objektattraktivität wird von Feri mit sehr gut bewertet. Auch die Immobilienbewertung wird als angemessen bestätigt. Außerdem zeichnet sich der grundbesitz europa durch eine Mieterstruktur aus, die durch große und bonitätsstarke Mieter geprägt ist sowie von langfristigen Mietverträgen. Dabei kommt es durch die Größe einzelner Mieter aber zu einem erhöhten Klumpenrisiko.

### **Finanzstrukturen grundbesitz europa sehr gut (A)**

Die Prüfung der Finanzstrukturen umfasst die Kapital- und Eigentümerstruktur sowie die Ertragsrisiken und die Fungibilität der Anteile. Bedingt durch die hohen Mittelabflüsse im Geschäftsjahr 2006/07 erreicht der grundbesitz europa trotz guter Liquiditätsausstattung eine nur durchschnittliche Bewertung der Kapitalstruktur. Besonders positiv wertet Feri die Anlegerstruktur: Für institutionelle Anleger besteht eine separate Anteilklasse mit einer Mindesthaltedauer und einer 12-monatigen Kündigungsfrist. Da nahezu alle Währungsrisiken abgesichert sind und die Steuerrückstellungsquote 100 Prozent beträgt, erzielt der Fonds die Spit-

zennote AAA für das Kriterium Ertragsrisiken. Lediglich die leicht erhöhte Management Fee fällt negativ auf.

### **Performancebewertung grundbesitz global leicht überdurchschnittlich (B)**

Der grundbesitz global erzielt nach Ansicht von Feri eine durchschnittliche Rendite bei gleichzeitig geringem Risiko. Die Performance bewertet Feri mit leicht überdurchschnittlich (B). Während im 3-Jahres-Zeitraum die Rendite mit 5,95 Prozent p.a. oberhalb der Peergroup liegt, erzielte der grundbesitz global im 1-Jahres-Vergleich mit 3,8 Prozent p.a. (Peergroup 4,72 Prozent) eine unterdurchschnittliche Rendite. Der steuerfreie Anteil der Ausschüttung betrug im letzten Jahr 45,7 Prozent.

### **Immobilienportfolio grundbesitz global sehr gut (A)**

Der grundbesitz global weist ebenfalls eine weit überdurchschnittliche Diversifikation der Standorte bei weit überdurchschnittlicher Standortattraktivität auf. Die Objektattraktivität wird als sehr gut beurteilt, ebenso die Bonität der Mieter. Negativ fällt auch hier ein erhöhtes Klumpenrisiko durch relativ wenige, große Mieter ins Gewicht. Die Vertragsgestaltung wird von Feri als marktüblich angesehen. Auch die Immobilienbewertung wird als angemessen bestätigt. Ebenso wie beim grundbesitz europa haben auch beim grundbesitz global Feri-Sachverständige die Immobilien persönlich besichtigt und den Mikrostandort sowie die Gebäudequalität begutachtet.

### **Finanzstrukturen grundbesitz global weit überdurchschnittlich (B+)**

Die Kapitalstruktur des grundbesitz global wird von Feri als schlecht beurteilt. Dies ist im Wesentlichen auf die hohen Nettomittelabflüsse zwischen Oktober 2008 und Januar 2009 und auf die zum Ratingstichtag (31. März) unterdurchschnittliche Liquiditätsausstattung zurückzuführen. „RREEF

hatte den Fonds in den vergangenen Monaten nicht wie andere Marktteilnehmer geschlossen, um die Liquidität zu schonen. Die Fondsgesellschaft hatte trotz der Finanzmarktkrise entschieden, dass Anleger auf Wunsch ihr Kapital zurückerhalten sollten – auch auf die Gefahr hin, dass die Liquiditätsausstattung darunter leidet“, so Kubatzki. Die Bewertung der Ertragsrisiken fällt wie beim Grundbesitz Europa dank abgesicherter Währungsrisiken und 100 Prozent Steuerrückstellungsquote mit AAA überragend aus. Auch hier fällt aus Sicht von Feri die leicht über dem Peergroup-Durchschnitt liegende Management Fee negativ auf. Da auch der Grundbesitz Global die letzten Jahre die Rücknahme der Anteile nicht aussetzen musste, wurde die Fungibilität mit sehr gut gewertet.

#### **Managementqualität hervorragend (AA)**

Bei der Managementqualität erhalten beide Fonds die Note hervorragend (AA). Feri bewertet in diesem Bereich die Unternehmens- und Führungsstrukturen, die Produkt- und Prozessqualität einschließlich des Risikomanagements sowie die Beurteilung von Vertriebs- und Anlegerbeziehungen. Hier erreichen die Fonds durchweg sehr gute und hervorragende Noten. Vor allem das Asset Management, die Vertriebsstrategie sowie die Informationsqualität und das Risikomanagement wurden von Feri als herausragend bewertet.

Das Rating offener Immobilienfonds erfolgt mittels eines multidimensionalen Kriterienkatalogs, bei dem alle Teilaspekte auf einer Punkteskala von 1 bis 100 eingeordnet werden. Durch Verdichtung der einzelnen Bewertungskriterien wird eine Punktzahl ermittelt, die einer von zehn Bewertungsklassen von AAA bis E- zugeordnet wird.

### **Feri EuroRating Services AG**

Die Feri EuroRating Services AG ist eine der führenden europäischen Ratingagenturen für die Analyse und Bewertung von Anlagemärkten und Anlageprodukten sowie ein bedeutendes Wirtschaftsforschungs- und Prognoseinstitut. Derzeit betreut das Unternehmen mit rund 60 Mitarbeitern ca. 1.000 Kunden und unterhält dazu neben dem Hauptsitz in Bad Homburg weitere Büros in Großbritannien, Frankreich und den U. S. A.. Feri erstellt Analysen und Ratings für Branchen, Länder, Kapital- und Immobilienmärkte. Regelmäßig werden auch die in den einzelnen Ländern zugelassenen Fonds durch ein Rating bewertet. Jährliche Marktstudien über das Wertpapier- und Immobilienmanagement institutioneller Investoren sowie über geschlossene Beteiligungen geben einen Überblick über die Meinung und das Verhalten institutioneller Anleger. Im Immobilienbereich erstellt Feri globales Immobilienresearch sowie Immobilienbewertungen und Ratings von Unternehmen, REITs, Immobilien, Immobilienportfolios sowie offenen und geschlossenen Immobilienfonds.

Weitere Informationen zur Feri EuroRating Services sind unter [www.feri-research.de](http://www.feri-research.de) zu finden.

### **Ansprechpartner für Ihre Rückfragen bei Feri EuroRating Services sind:**

Herr Wolfgang Kubatzki, Tel.: 06172-916-3811,

Herr Christian Völxen, Tel.: 06172-916-3233

### **Pressekontakt**

Holger Friedrichs

Leiter Medien & Kommunikationsberatung

Dr. ZitelmannPB. GmbH

Rankestraße 17

10789 Berlin

Tel.: 030-72 62 76 157

Fax: 030-72 62 76 163

E-Mail: [friedrichs@zitelmann.com](mailto:friedrichs@zitelmann.com)